Właściciele realności! Jawcie się na Nadzwyczajnem Walnem Zgromadzeniu w dniu 24 lipca w niedzielę w Rynku Gł. 34, I. p.

Opłata pocztowa uiszczona ryczałtem. Rok III. Nr. 4.

Kraków, lipiec 1932 r.

INFORMATOR
dla Właścicieli Realności

Organ Towarzystwa Właścicieli Realności Wielkiego Krakowa
oraz Izby Własności Nieruchomej Miejskiej dla Województwa Krakowskiego.
Siedziba Towarzystwa Wł. Realn. i Izby: Kraków, Plac Szczepański 2, Nr. tel. 146-78.

Redakcja i administracja: Kraków, Plac Szczepański 2, Nr. tel. 146-78. — Konto P. K. O. Nr. 410.545.
Redaktor: Dr. Maksymiljan Kornreich.

Cena abonamentu:		Ogłoszenia:	
abonament kwartalny	1.50 zł	Wiersz milim. 1 szp. w tekście	60 gr
„ półroczny	3.00 „	Cała strona	200 zł
„ roczny	6.00 „	Pół strony	100 „
Prenumeratę i ogłoszenia przyjmują wszystkie biura dzienników i ogłoszeń		Ćwierć strony	50 „
		Jedna ósma strony	25 „

NADZWYCZAJNE
WALNE ZGROMADZENIE
Towarzystwa Właścicieli Realności
Wielkiego Krakowa,

odbędzie się, w niedzielę, dn. 24-go lipca 1932 r. o godz. 3·30 popoł. w sali Bolońskiego, Rynek Gł. 34., I. p.

Porządek dzienny Walnego Zgromadzenia obejmuje:

1). Omówienie **katastrofalnego położenia właścicieli małych domów** wskutek ustaw wyjątkowych i zwiększonych ciężarów publicznych.

2). **Zmiana Statutu Towarzystwa**, uwzględniająca właścicieli domów w dzielnicach i gminach podmiejskich.

3). **Dyskusja.**

4). **Uzupełniające wybory do Wydziału.**

W razie braku kompletu przewidzianego statutem, Walne Zgromadzenie rozpocznie się o godzinie 4-tej bez względu na ilość obecnych.

Wydział Towarzystwa Właścicieli Realności Wielkiego Krakowa.

Położenie Właścicieli małych domów w Krakowie, w dzielnicach i gminach podmiejskich.

Powszechnie panuje mylne przekonanie, że każdy właściciel realności to posiadacz trzechpiętrowej realności w śródmieściu i dlatego uważano za stosowne zrzucić na barki właścicieli realności, ciężar dostarczania ludności bezpłatnego lub taniego mieszkania, oraz poprostu wywłaszczyć właściciela realności na rzecz lokatorów przez stworzenie stanu nieusuwalności. — Błąd ten zemścił się srogo, bo własność nieruchoma chyli się już do upadku, pozbawiona dochodów a z drugiej strony obciążona różnemi ciężarami podatkowemi, skarbowemi, samorządowemi i t. d. i przymuszana do kosztownych napraw, i już odczuwają budżety brak wpływów od tych lojalnych dotychczas najpunktualniejszych płatników. — Jeżeli właścicielom większych realności z tego powodu grożą niepowetowane szkody to właściciele małych domów, stoją tuż przed ruiną i utratą całego swego lub ich rodziców dorobku, oraz dachu nad głową. — Owe małe domki w dzielnicach i gminach podmiejskich powstały na skutek oszczędności obecnego ich właściciela z zarobku żmudnej pracy całego życia, często z odmówienia sobie strawy od ust, w dążeniu do zapewnienia sobie zaopatrzenia na starość i zabezpieczenia sobie i swej rodzinie dachu nad głową. — Nieszczęścia i ciężary, które spadły w ostatnich czasach na właścicieli domów grożą zupełnem zniszczeniem tej warstwy. — Obejmuje ona liczne rzesze ludzi: robotników, urzędników i rzemieślników, którzy zaoszczędzili sobie na mały domek i stanowią stan średni, który nie daje się opanować żadnym hasłom radykalnym i wywrotowym, i w ten sposób uniemożliwia gwałtowne starcia społeczne.

W dobie kryzysu należy chronić tych, którzy żyli z najemnej pracy i wskutek przesilenia stracili tę pracę jako robotnicy i obecnie są bezrobotnymi, tak iż należy im zabezpieczyć dach nad głową. Należało jednak przewidzieć że znaczny procent właścicieli małych parterowych domów podmiejskich należy również do sfery robotniczej i rzemieślniczej, a nadto że wydanie dekretu zakazującego wykonania eksmisyj z jednego do dwóch pokoi mieszkalnych zajmowanych przez bezrobotnych, którzy nie zapłacili czynszu, sprowadzi różne niepowetowane szkody; wiadomość bowiem o takim dekrecie została mylnie zrozumiana przez najszersze rzesze lokatorów, którzy jakkolwiek nie należą do warstwy bezrobotnych robotników, korzystając z przewlekłości procedury Sądów odmawiają płacenia czynszu. — Wielu ludzi, którzy mogliby płacić czynsz wydaje na co innego pieniądze i stara się wykorzystać dla siebie postanowienia tego dekretu, co niszczy właścicieli realności i Skarb Państwa.

Sprawy w sądach przeciągają się miesiącami i latami wskutek czego demoralizujące niepłacenie czynszów przez lokatorów ośmielonych bezkarnością coraz więcej się wzmaga.

A tymczasem właściciel domu musi opłacać podatki przypadający na ten nie wpływający czynsz od lokatora, a jeśli niema z czego płacić podatków, to spadają na niego kosztowne kary i egzekucje.

Właściciele małych domków, których całym dochodem jest dwóch lub trzech jednoizbowych lokatorów zagrożeni są tedy w swej egzystenji, gdyż muszą także ponosić wydatki na utrzymanie domu jak wywóz śmieci, kloaki, światło i t. p.

Nadeszła więc chwila w której Państwo musi się zaopiekować właścicielami domów, gdyż stan obecny musi musi doprowadzić wkrótce do zupełnej ruiny tej ważnej i wartościowej warstwy społecznej.

Żądamy rozszerzenia ulg i kredytów dla budujących nowe domy z wykluczeniem wszelkich Spółdzielni!

Żądamy zmniejszenia samorządowych budżetów celem ulżenia ciężarów i podatków samorządowych!

Żądamy zmiany ustawy o ochronie lokatorów, przez wyjęcie z pod niej większych mieszkań, lokali handlowych, i t. p. oraz wszelkich mieszkań opróżniających się!

Żądamy przyspieszenia i usprawnienia postępowania sądowego!

Żądamy zniżenia opłat sądowych i rozłożenia ich na obie strony procesowe!

Żądamy zmiany dekretu o wstrzymaniu eksmisyj w tym kierunku, że o wstrzymaniu eksmisji ma zadecydować w każdym wypadku sędzia po zbadaniu stanu gospodarczego zarówno właściciela realności jak i lokatora, przy uwzględnieniu konieczności utrzymania własności nieruchomej miejskiej i interesów Skarbu Państwa!

Żądamy odroczenie podatków od czynszów niezapłaconych, a umorzenia podatków od czynszów nieściągalnych!

Właściciele małych domów, którzy przez swych przedstawicieli już na ostatniem Zwyczajnem Walnem Zgromadzeniu samorzutnie powyższe okoliczności, illustrujące ich tragiczne położenie tak wymownie przedstawili, niechybnie zjawią się masowo także na tem Nadzwyczajnem Walnem Zgromadzeniu Towarzystwa Właścicieli Realności Wielkiego Krakowa, w niedzielę dnia 24 lipca br. o godzinie 3·30 popoł. — w Sali Bolońskiego Rynek główny 34. I. p. celem przedstawienia swego położenia, które się ciągle pogarsza i celem powzięcia uchwał i rezolucji do Władz.

Należytość za pośrednictwo.

Sąd Najwyższy w orzeczeniu Izby III Rw. 1806|30 przyjął, że pośrednik ma prawo do wynagrodzenia, jeśli interes dojdzie do skutku; jeśli zaś interes nie dojdzie do skutku, wynagrodzenie za rokowania mu się nie należą. Stręczne należy się zresztą, gdy porozumienie stron przyszło do skutku za pośrednictwem stręczyciela i gdy pośrednictwo to było mu przez stronę poruczone.

Sprawozdanie z działalności Towarzystwa Właścicieli Realności Wielkiego Krakowa (za czas od 1. marca 31, do końca maja 1932 r.)

Działalność Tow-a polegała: 1). na utrzymywaniu kancelarji doradczej i informacyjnej w biurze Towarzystwa i udzielaniu porad prawnych i informacyj, sporządzaniu pism dla członków, oraz w interwencjach dla nich w sądach i innych urzędach. 2). propagandzie i działalności informacyjnej na zewnątrz przez wydawanie „Informatora dla Właścicieli Realności“ oraz zamieszczaniu w pismach krakowskich artykułów w aktualnych sprawach. 3). na zebraniach informacyjnych, organizacyjnych oraz celem zajęcia stanowiska i uchwalania rezolucyj w sprawach właścicieli realności, i w Nadzwyczajnych Walnych Zgromadzeniach. 4). na pracy Wydziału i posiedzeniach Wydziału, celem ustalania i uchwalania prac i akcji Tow-a oraz dyrektyw dla Prezydjum i Wydziału. 5). na interwencjach u Władz i urzędów oraz delegacjach. 6). na memorjałach i petycjach do władz i urzędów. 7). na wyjazdach do Warszawy na Zgromadzenia Związku Zrzeszeń Własności nieruch. miejskiej. 8). na współdziałaniu z władzami przy urządzaniu spraw dotyczących właścicieli realności.

Sprawy podatkowe.

I. W zakresie podatku wodociągowego starało się Tow-o, by Magistrat podwyższył ilość litrów wody dostarczanej bezpłatnie na głowę mieszkańca i dobę do 75 litrów. jednak mimo przyrzeczenia danego T-wu przy okazji podwyższenia opłaty wodociągowej z 4 — 5%, z czego uzyska się, fundusz na budowę drugiego rurociągu co umożliwi podwyżkę ryczałtu wody na 75 litrów na głowę i dobę, podwyższenie to dotychczas nie nastąpiło.

Tow-o wdrożyło akcję na Radzie miasta o nowe uregulowanie sprawy wodociągowej, któreby załatwiło także dokuczliwą bolączkę ponoszenia kosztów za nadmiar wody. W tym celu została utworzona przy Radzie miasta Komisja, która prac swych dotychczas nie ukończyła. — Szereg członków Tow-a wniosło odwołanie od wymiaru opłaty wodociągowej na rok 1932, zwalczając jego ważność w obecnej formie. — Szereg właścicieli nowych domów odwołał się przeciwko nadmiernemu obciążeniu opłatą wodociągową nowych domów, w których Magistrat w wielu wypadkach wziął za podstawę tzw. „czynsz oszacowany“, czyli fikcyjną kwotę przekraczającą rzeczywiście z lokatorem umówiony i pobierany czynsz.

W odwołaniu tem zwalczają właściciele także odstąpienie od zeszłorocznej podstawy wymiaru bez przesłuchania płatnika i bez przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego i zaczepiają wymiary tak jak przy starych domach, ponieważ Magistrat winien przy nowych domach z podstawy wymiaru odliczyć 4% tytułem opłaty wodociągowej mieszczącej się w czynszu. Również zwalcza się, że przy nowych domach przyjęto za podstawę wymiaru sumę **rzeczywistych czynszów**, a żąda się przyjęcia za podstawę **sumy przedwojennej wartości czynszowej**, jak to Magistrat praktykował na podstawie uchwały Rady miasta z przed kilku laty, gdy budownictwo mieszkaniowe w Krakowie się rozpoczęło.

W sprawie wodociągowej Towarzysto prowadziło proces i wygrało go przed Najwyższym Tryb. Admin. z Magistratem i Województwem. — Sąd Najwyższy przyjął, że Magistrat nie powinien był w latach 1924 i dalszych, kiedy czynsz wynosił tylko ułamki przedwojennego czynszu, wymierzać podatku wodociągowego od pełnego czynszu przedwojennego. — lecz miał obowiązek wymierzyć podatek wodociągowy od ułamkowej kwoty czynszu, a więc np. 4% od 43% czynszu przedwojennego, a nie od 100% czynszu przedwojennego.

W sprawie nadmiaru wody Tow-o spowodowało w Zarządzie wodociągowym, że odbywają się często rewizje instalacji wodociągowej u lokatorów. — Zarząd wodociągów prowadzi nadto ewidencję lokatorów, u których stwierdzono nieszczelności i na pisemne żądanie właściciela domu udzieli mu pisemnego urzędowego zaświadczenia, które służy za podstawę do sądowego żądania zwrotu kosztów nadmiaru wody od danego lokatora.

II. W zakresie podatku od lokali należy wymienić orzeczenie Najw. Tryb. Adm. że przy wymiarze tego podatku należy potrącić 4% tytułem przedwojennego podatku wodociągowego mieszczącego się w przedwojennym czynszu, zgodnie z postulatem, przez Tow-o od szeregu lat wysuwanym.

III. W zakresie podatku od nieruchomości Tow-o walczyło o przeobrażenie tego podatku z podatku od brutto czynszów na podatek od netto czynszów; może to nastąpić oczywiście tylko w postaci ustawy. — Również i przy tym podatku N. T. A. zgodnie z poglądem prawnym Tow-a wyrażonym w odwołaniach i skargach do N. T. A. przyjął, że z przedwojennego komornego należy odliczyć 4% tytułem podatku wodociągowego, dopiero reszta stanowi podstawę wymiaru podatku od nieruchomości. — W tym kierunku interweniowano w Izbie Skarbowej, aby w postępowaniu wymiarowem i odwoławczem powyższa teza N. T. A. została zastosowana.

IV. Ze względu na zniżkę czynszów, objawiającą się w czynszach dobrowolnie umówionych jak i ustawowych, Tow-o wdrożyło kroki, aby Magistrat uwzględnił tę zniżkę przy wymiarze podatku.

V Na skutek starań Tow-a Magistrat i Izba Skarbowa stosują bardzo szeroko rozkładanie na raty i odraczanie podatku, przyznając 1% odsetek za odroczenie, a bardzo często pomaga w tem opinja Tow-a o płatniku, do której jest uprawnione Tow-o w myśl reskryptu Min. Skarbu.

Tow-o stara się o to, aby samo uprawdopodobnienie, że czynsz jest nieściągalny wystarczyło do umorzenia odnośnej części pod. od nieruchomości albowiem prowadzenie kosztownego procesu celem wykazania Władzy nieściągalności czynszu naraziłoby właściciela na jeszcze większą szkodę. — Z Izby Skarbowej w Krakowie otrzymało Tow-o zapewnienie, że w tym duchu sprawa ta będzie traktowana.

W tym ostatnim kierunku Tow-o prowadziło również akcję w Związku Zrzeszeń, w Sejmie i u Posłów na terenie warszawskim, jak również starało się przed uchwaleniem ustawy o dodatku kryzysowym do podatku od nieruchomości, aby podatkiem tym nie były obciążone domy o małym dochodzie, aby do niego nie doliczano 10% nadzwyczajnego dodatku, oraz aby dodatek kryzysowy miał tylko charakter przejściowy, a skutki starań tych później objawiły się w redakcji ustawy.

Starania Tow-a, aby odwołania nie leżały latami w Magistracie, lecz były przedkładane w terminie ustawowym Izbie Skarbowej, nie zostały dotąd uwieńczone pomyślnym skutkiem.

VI. Tow-o wdrożyło starania, które jeszcze są w toku aby z Izbą Skarbową uzgodnić szereg spornych kwestji z podatku dochodowego w szczególności stara się Tow-o aby z powyższego tytułu potrącano 20% na administrację i utrzymanie domu zaś conajmniej 1% wartości szacunkowej domu na amortyzację domu.

VII. Tow-o starało się, aby przy ściąganiu od właścicieli podatku gminnego, lokatorskiego i wodociągowego za lata 1924 — 1926 za lokatorów, którzy wtenczas z tym podatkiem zalegali, wydawano właścicielom zaświadczenia za którego lokatora podatek płaci, aby właściciel mógł regresować się na danym lokatorze.

VIII. W zakresie podatku od placów niezabudowanych Tow-o starało się wyjednać w Magistracie, aby nie były obkładane tym podatkiem place, które nie mogą być zabudowane, albowiem nie leżą przy ulicach oddanych do użytku publicznego, albo zaopatrzonych w urządzenia, jak wodociąg, kanalizacja i światło umożliwiających zabudowanie parceli, aby nie opodatkowywano placów, które podlegają podatkowi od nieruchomości, aby nie opodatkowano podatkiem od placów tam, gdzie place obciążone są innym prawem, jak naprzykład najmem z ustawy lokatorów, gdzie place są sadami, ogrodami i t. d. Starania te opierały się na reskrypcie Min. Skarbu, zarządzającym, że niektóre place, jakkolwiek niezabudowane nie mają charakter placów budowlanych i nie mogą być obciążone tym podatkiem.

IX. Tow-o starało się przeprzeć zasadę, że **naprawa i przerobienie** istniejących już chodników i jezdni nie może stanowić podstawy do nakładania kosztów na właścicieli realności, a tylko zupełnie nowe urządzenie chodników i jezdni, tam gdzie ich dotychczas nie było może uzasadnić ten obowiązek.

W tym kierunku Tow-o wniosło szereg memorjałów do władz oraz ogłosiło artykuł w „Informatorze“ i wniosło szereg odwołań i skarg do N. T. A., które rokują dobre wyniki wobec tego, że Min. Spraw Wewn. wraz z Min Skarbu w swym reskrypcie stoją na tem samem stanowisku prawnem.

X. Przy wywozie śmieci, popiołu i odpadków domowych Magistrat w zarządzeniu swem zastrzegał prawo do wywozu śmieci wyłącznie Magistratowi. Ponieważ tego rodzaju monopolistyczne unormowanie wywozu śmieci jest bardzo kosztowne dla właścicieli, gdyż mogliby tańszym kosztem śmieci wywozić, przeto Tow-o wniosło odwołanie od tego zarządzenia Magistratu, aby wywołać orzeczenie N. T. A. a także przedstawiło prawną stronę sprawy w jednym z artykułów „Informatora“.

(Dokończenie w następnym numerze).

Ulgi i uwolnienia podatkowe z tytułu nowowzniesionych budynków.

Przypominamy, że nowowznoszonym budowlom przysługują następujące ulgi: I. uwolnienie od podatku od nieruchomości, względnie od podatków budynkowych, na rzecz państwa i samorządów, oraz od podatku od lokali, domów wybudowanych na cele mieszkalne, handlowe lub przemysłowe; II. Jeśli chodzi o domy wybudowane na cele mieszkalne przysługują także następujące ulgi: 1. **na obszarze gmin miejskich**: uwolnienie dochodów z czynszów od podatku dochodowego; 2. **na obszarze gmin miejskich i wiejskich**, prawo potrącenia z ogólnego dochodu, podlegającego podatkowi dochodowemu sum zużytych na budowę. Dla uzyskania ulg pod II. 1 .i 2. należy wnieść podanie do władzy podatkowej I. instancji, zaopatrzone w załączniki, przewidziane rozp. wykonawczem.

Potrącenie kosztów budowy z innego dochodu polega na tem, że osoba, która wybuduje dom mieszkalny (także na wsi) może być przez 5 lat uwolniona od opłacania podatku dochodowego np. z zajęcia handlowego, wolnego zawodu, a nawet jeśli jest urzędnikiem, pracownikiem prywatnym, emerytem i t. p. i potrąca mu się podatek przy wypłacie poborów, to może być przez 5 lat uwolniony od tego podatku i nie będzie się go potrącało. Ważne to jest szczególnie dla budujących nowe domy w gminach wiejskich, których czynsze nie są wolne od podatku dochodowego. Przez potrącenie kosztów budowy, można także na wsi, podobnie jak w mieście, uzyskać uwolnienie przez 5 lat czynszów z nowych domów od podatku dochodowego.

Wydawca Towarzystwo: Właściciele Realności W. Krakowa, Pl. Szczepański 2. — Redaktor odpowiedzialny: Dr. Maksymiljan Kornreich.
Drukarnia M. Lenkowicza, Kraków, Meiselsa 4. — Telefon 120-96.